

Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningsloven (pbl) kap. 12

Årstad. Gnr. 12, bnr. 104 mfl.,

Øvre Fantoftåsen

Nasjonal arealplan-ID 4601_71620000

Saksnummer

PLAN-2024/13955

Vedtatt av bystyret

dd.mm.åååå

Siste revisjonsdato bestemmelser
(vedtatt av bystyret)

22.04.2026

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boliger i form av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse. Dette ved å oppgradere eksisterende boliger innenfor planområdet, samt legge til rette for nybygg.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Estetisk utforming

2.1.1 Alle ubebygde arealer, bygninger og anlegg innenfor planområdet skal gis en plassering, utforming, og behandling som innlemmer gode estetiske, funksjonelle, og tekniske hensyn og krav. Det skal tilstrebes høy arkitektonisk kvalitet og å skape en sammenhengende, harmonisk helhetsvirkning i eksisterende omgivelser. Nye tiltak skal gjenspeile sin tid, og gjennom nyskaping og tilpasning være en berikelse for omgivelsene og bygningsmiljøet.

2.2. Terrengbehandling

2.2.1 Alle terrenginngrep, fyllinger og skjæringer skal bearbeides for å gi en harmonisk helhetsvirkning i omgivelsene. Massebalanse skal etterstrebes.

2.3. Vann, avløp og overvannshåndtering

2.3.1 VAO-rammeplan datert 10.03.2026 gir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett, samt overvannshåndtering innenfor planområdet.

2.4. Eksisterende vegetasjon som skal bevares

2.4.1 Innenfor f_LEK skal så mye som mulig av eksisterende terreng og vegetasjon beholdes. Det tillates med skjøtsel av vegetasjon for å holde område tilgjengelig og attraktivt for bruk.

2.5. Ny beplantning/ vegetasjon

2.5.1 Det skal ikke beplantes med arter som har høy risiko i henhold til norsk fremmedartsliste.

2.5.2 Fremmede arter i planområdet skal fjernes for å unngå videre spredning. Det samme gjelder masser som kan inneholde spredningsdyktige plantedeler.

2.5.3 Flerårige planter skal prioriteres og trær skal være en vesentlig del av beplantningen.

2.5.4 Det skal plantes i flere sjikt.

2.5.5 Nyplanting av fortrinnsvis stedegen vegetasjon og pollinatorvennlige arter.

2.5.6 Der skal legges til rette for leveområder for fugler, insekter, smådyr mm., ved å etablere fuglekasser, insekthotell, eller la gamle og døde trær stå igjen.

2.6. Bygge og anleggsfasen

2.6.1 Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

2.6.2 For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i bygge- og anleggsfasen skal grenser i enhver tids gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen tilfredsstilles.

2.6.3 Varslingsrutiner angitt i gjeldende retningslinjer for støyende arbeider skal følges.

2.6.4 Det skal ikke utføres støyende anleggsaktivitet i tidsrommet 23:00–07:00.

2.6.5 Sprengningsaktivitet skal ikke skje i perioden for hekke- og yngletid april–juni.

2.7 Eierform

2.7.1 Felt f_LEK er felles for beboerne i planområdet.

2.7.2 Felt f_V2-f_V4 er felles for beboerne som har den private delen av Øvre Fantoftåsen som tilkomstveg.

2.7.3 Felt f_AVT2 er felles for beboerne som har den private delen av Øvre Fantoftåsen som tilkomstveg.

2.7.4 Felt f_AVG2-f_AVG4 er felles for beboerne som har den private delen av Øvre Fantoftåsen som tilkomstveg.

2.8 Dokumentasjonskrav

2.8.1 Plan for bygge og anleggsfasen

2.8.1.a. Før igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen som er i samsvar med bestemmelse 2.6. Planen skal eksempelvis inneholde redegjørelse for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støvdemping og støyforhold.

2.8.2 Utomhusplan

2.8.2.a Ved søknad om tiltak skal det legges ved utomhusplan for å vise hvordan plankart og bestemmelsene er oppfylt. Utomhusplan skal være i målestokk 1:200 eller 1:500 og inneholde følgende:

- Plassering av bygg.
- Parkering for bil og sykkel, herunder utforming og plassering av HC-plasser.
- Atkomstveg, gangveger.
- Uteareal.
- Overvannsløsninger.
- Murer, skjæringer, fyllinger.
- Renovasjonsløsning.
- Vegetasjon som skal bevares.

2.8.3 Sikringstiltak

2.8.3.a Før igangsetting skal sikringstiltak være utført i tråd med stabilitetsvurdering og skredsikringsbehov datert 29.10.2025 og skredfarevurdering datert 02.10.2012.

3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BF2, BK1, BK2) (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Plassering, byggegrenser

3.1.1.a Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen vist på plankartet.

3.1.1.b Der byggegrensen ikke vises på plankartet for felt BF3 og BK2 er denne sammenfallende med formålsgrensen.

3.1.1.c Mindre tiltak i form av eksempelvis boder, parkering, murer, trapper, terrasser og balkonger kan plasseres utenfor byggegrensen.

3.1.2 Utforming, materialer

3.1.2.a All bebyggelse skal ha høy kvalitet på arkitektur og materialbruk i forhold til sin funksjon og bruk.

- 3.1.2.b Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, men med noe variasjon i materialbruk og fargesetting.
- 3.1.2.c Bebyggelsen skal utformes med gode, varige materialer. Fasader skal ikke ha reflekterende materialer.
- 3.1.2.d Bebyggelsen skal anlegges med saltak. Evt. carporter tillates med flate tak.

3.1.3 **Renovasjon**

- 3.1.3.a Renovasjonsteknisk plan (RTP) datert 16.02.2026 er retningsgivende for plassering og utforming av avfallsløsningen.
- 3.1.3.b Renovasjonsløsningen skal være tradisjonelle bosspann. Felles henteplass for bosspannene er innenfor bestemmelsesområde #1 og #2.

3.1.4 **Parkeringsplasser for bil**

- 3.1.4.a Det skal etableres 1 parkeringsplass per boenhet innenfor BF2 og BK2. Parkering skal løses innenfor formålene.
- 3.1.4.b BK1 tilrettelegges uten egen parkering.

3.1.5 **Parkeringsplasser for sykkel**

- 3.1.5.a Det skal etableres minimum 2,5 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA.
- 3.1.5.b Parkeringsplassene skal plasseres i tilknytning til boligene.
- 3.1.5.c Det kan tilrettelegges for sykkelparkeringsplasser i deler av 1.etg på leilighetsbygget innenfor BK1.

3.1.6 **Uteoppholdsareal**

- 3.1.6.a Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal.
- 3.1.6.b Krav som skal inngå i minimumskrav til uteoppholdsareal (MUA) skal ha følgende kvaliteter:
 - Alt areal skal nås via sikker og universelt utformet gangavstand.
 - Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
 - Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
 - Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
 - Arealet skal skjermes for vind.
 - Arealet skal ha best mulig solforhold, herunder minimum 4 timer sol på minimum halve arealet på bakkeplan ved vårjevndøgn.

3.2 **Frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1, BF2, BF3) (§ 12-5 nr. 1)**

3.2.1 **Type bebyggelse**

- 3.2.1.a Innenfor BF1-BF3 tillates det med etablering av ene- og tomannsboliger.
- 3.2.1.b Maks 1 boenheter innenfor BF1, maks 4 boenheter innenfor BF2 og maks 2 boenheter innenfor BF3.

3.3 **Konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1, BK2) (§ 12-5 nr. 1)**

3.3.1 **Type bebyggelse**

- 3.3.1.a Innenfor BK1 tillates det med en flermannsbolig, maks 3 boenheter
- 3.3.1.b Innenfor BK2 tillates det med hus i rekke, maks 3 boenheter.

3.4 Lekeareal (felt f_LEK) (§ 12-5 nr. 1)

- 3.4.1 Innenfor f_LEK skal det etableres lekeplass. Lekeplassen skal være en naturlekeplass.
- 3.4.2 Det skal i tillegg til lekeaktiviteter for barn og unge også tilrettelegges for beplantning, samt sittemuligheter innenfor området.
- 3.4.3 Det skal benyttes andre materialer enn gummi og plast dersom det er nødvendig med fallunderlag. Eksempelvis naturmaterialer som sand eller bark.
- 3.4.4 Tilkomst fra f_V2 og opp på f_LEK skal være trillbar.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1. Avkjørselspiler

- 4.1.1 Avkjørselspiler viser eksisterende avkjørsler som skal opprettholdes.
- 4.1.2 Avkjørselspil inn mot BF2 viser omtrentlig ny plassering av avkjørsel til BF3.

4.2 Veg

- 4.2.1 På veg, o_V1, skal det etableres fartsreduserende tiltak i form av fartshumper.
- 4.2.2 Langs f_V4 skal det etableres gjerde eller annen form for stengsel/ skjerming.

4.3 Annen veggrunn - grøntareal

- 4.3.1 Innenfor o_AVG1 skal det tilrettelegges med grøft/ drenering.

5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1 Grønnstruktur

- 5.1.1 Innenfor o_G5 tillates det bearbeiding av terrenget for justering av snarveg/ sti gjennom området.
- 5.1.2 Langs de strekkene av snarvegen/ stien der det er bratt terreng skal det etableres gjerde.
- 5.1.3 I sørlig del av o_G5 skal det etableres et lekeareal med universell tilkomst.

6 Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

6.1 Frisiktsone (H140)

- 6.1.1 I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vei's plan.

6.2 Ras- og skredfare (H310)

- 6.2.1 Innenfor H310 skal det utføres sikringstiltak i tråd med stabilitetsvurdering og skredsikringsbehov datert 29.10.2025 og skredfarevurdering datert 02.10.2012.

6.3 Bevaring naturmiljø (H560)

- 6.3.1 Asketrærne innenfor H560_1 skal bevares så fremt de ikke blir rammet av askesyke.
- 6.3.2 Innenfor H560_2 må det ikke foregå aktivitet eller bli iverksatt tiltak som kan skade rotsystemet til eiketreet innenfor gnr. 12, bnr. 138.

7 Bestemmelsesområder

7.1 Bestemmelsesområde (område #1, #2)

7.1.1 Innenfor #1 og #2 vil det være oppstillings- og henteplass for bosspann.

7.1.2 Innenfor #2 skal det sikres tilstrekkelig med manøvreringsareal for renovasjonsbil.

8 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

8.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt BF2, BK1, BK2)

8.1.1 Følgende arealer skal være ferdig opparbeidet:

- Hente- og oppstillingsplass for renovasjon innenfor #1 og #2, i samsvar med bestemmelse 7.1.
- Lekeområde innenfor f_LEK, i samsvar med bestemmelse 3.4.
- Uteoppholdsarealer i samsvar med bestemmelse 3.1.6.
- Tilkomstveg f_V2 og f_V4
- Parkeringsplasser for bil i samsvar med bestemmelse 3.1.4.
- Sykkelparkering i samsvar med bestemmelse 3.1.5.
- Sti og lekeområde innenfor o_G5 i samsvar med bestemmelse 5.1.
- Fartshumper, i samsvar med bestemmelse 4.2.1.

Dokumenter som gjøres retningsgivende gjennom henvisning i bestemmelsene

Retningsgivende

- VAO-rammeplan, datert 10.03.2026
- Renovasjonsteknisk avfallsplan, datert 16.02.2026
- Stabilitetsvurdering og skredsikringsbehov datert 29.10.2025
- Skredfarevurdering datert 02.10.2012